

PLANZEICHENERKLÄRUNG

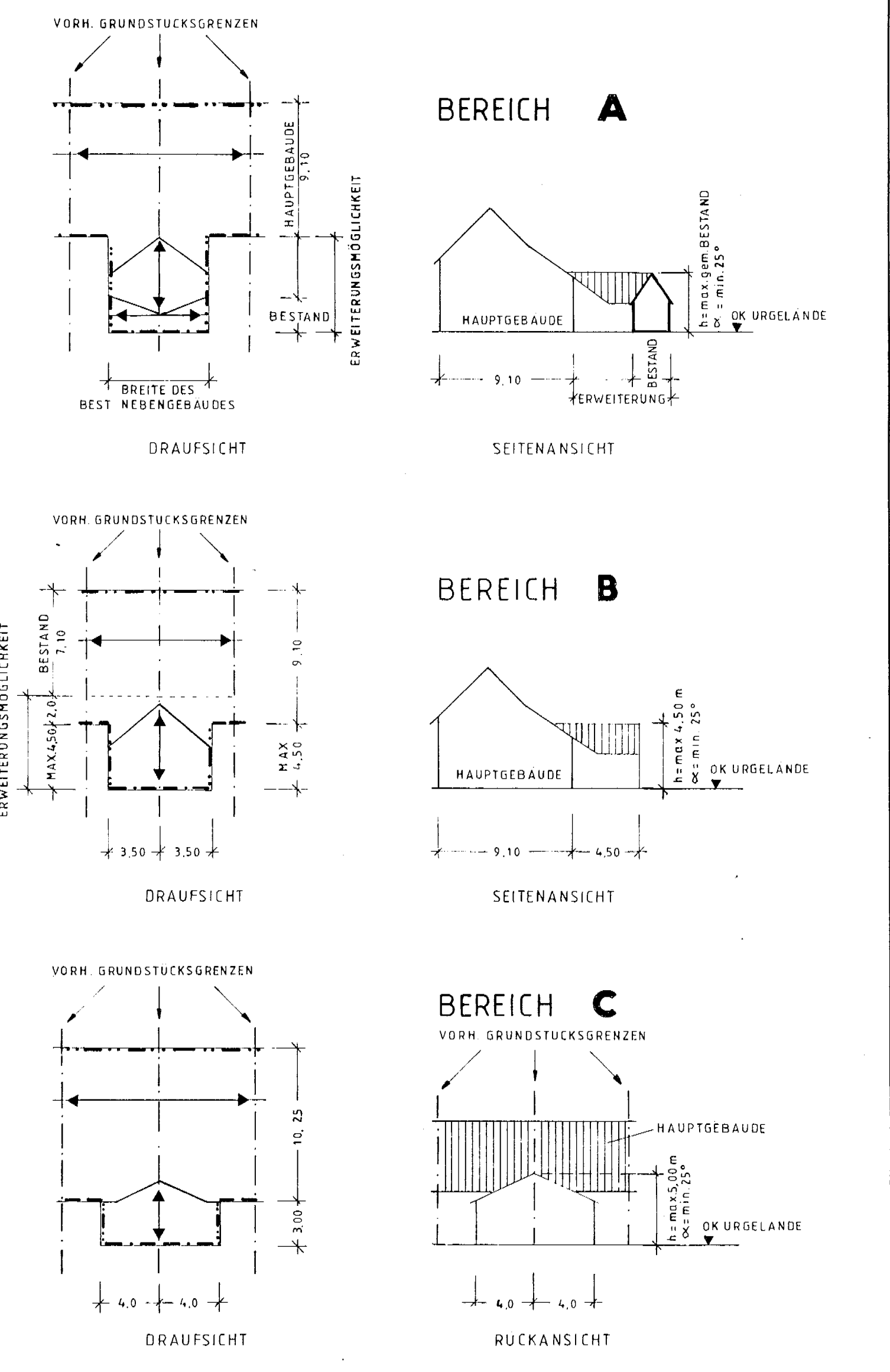
(Gemäß Planzeichen- und Bauzeichnungsverordnung von 1990)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 der Bauzeichnungsverordnung BauZVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauZVO)
 - B 0,4 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - B 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - B III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauZVO)
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise, abweichend zur offenen Bauweise sind Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge zulässig
 - a' abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
 - g Geschlossene Bauweise
 - △ nur Doppelhauser zulässig
 - Baumie Baumie
 - Baugrenze Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Einrichtungen und Anlagen
 - Schule
 - Sportanlage (siehe textl. Festz. Nr. 6.1)
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Parkfläche
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung
 - Elektrizität

- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - IM Immissionschutzgrün
 - Spielplatz
 - B Sitzplatz
 - v Verkehrsgrün
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - zu erhaltende Bäume
 - anzupflanzende Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgrünung von Flächen für Nebengebäude, Stellplätze oder Garagen
 - Ga Garagen
 - Ga Garagen, Carports oder Stellplätze
 - St Stellplätze
 - Carports oder Stellplatz
 - NG Nebengebäude
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
 - Gehrecht zugunsten der Anlieger und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer des Erwerbwegs Flurstück 104/2 bis 104/7
 - Kennzeichnung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Aktiver Lärmschutz) (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.2)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Angrenzende Bebauungspläne
 - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfestschriftung)
 - Sichtschwelle (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

KLARSTELLUNG DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN UND DER ÖBV IN DEN BEREICHEN A-C

M 1:300



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

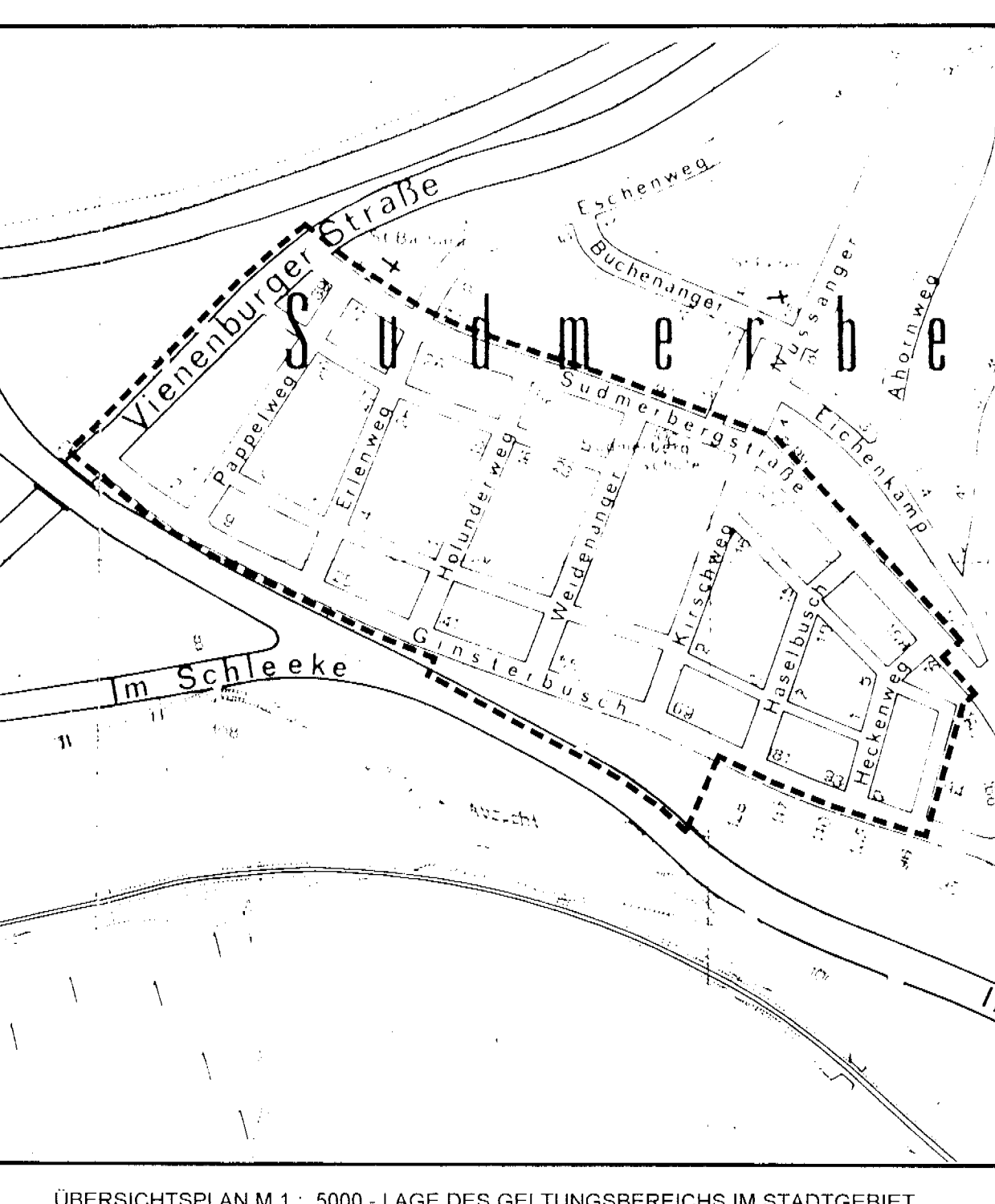
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB sowie §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- AUPTFIRSTRICHTUNG:** Die Hauptfestschriftungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.
- DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE:**
 - Bei Ersatzbauten innerhalb einer Hausgruppe sind die Höhen und der Dachquerschnitt der Nachbargebäude einzuhalten.
 - Die Dächer von Neu- und Anbauten sind bezüglich ihrer Form, Dachneigung und des Dachdeckungsmaterials der benachbarten Bebauung anzupassen.
 - Bei Glasdachflächen darf die Dachneigung abweichend von sonstigen Festsetzungen bis auf 15° verringert werden.
- RÜCKWÄRTIGE ANBAUTEN:**
 - An gemeinsamer Grenze zu errichtende Anbauten sind in der Höhe und im Querschnitt einheitlich auszubilden.
 - Für die Bereiche A bis C sind die entsprechenden Detailzeichnungen verbindlich, soweit zeichnerisch nicht anderes festgesetzt ist (Eckgrundrisse).
 - Auf gesamter Grundstücksbreite zulässige Anbauten mit einer Tiefe von mehr als 2,0 m sind mit Satteldächern, rechtswinklig zur Hauptfestschriftung zu versehen. Die Firsthöhe des Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden.
- DACHGAUBEN:**
 - Dachgauben sind mit Dachflächen von mind. 15° Neigung auszuführen.
 - Der Abstand bis zum Ortsgang des Hauptdaches muß mind. 2,0 m betragen.
 - Bei Grenzbebauung müssen Dachgauben zur benachbarten Grundstücksgrenze mind. 1,25 m Abstand einhalten.
 - Die Höhe der Dachgauben, gemessen von Oberkante Hauptdachfläche bis Unterseite Dachkonstruktion an der Giebelaußenwand darf 1,30 m nicht überschreiten.
- UNZULÄSSIGE MATERIALIEN:** Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:
 - Imitationen naturbelassener oder getönter Baustoffe, mit Ausnahme kleinteiliger Fassadenplatten als Ersatz für Naturschiefer.
 - Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche.
 - Durchscheinende Kunststoffe und farbige Glasbausteine.
- WINDFANGVORBAUTEN:** Windfänge sind mit geneigten Dachflächen von mind. 15° Neigung auszuführen.
- GARAGEN:**
 - Garagen sind mit Satteldächern von mindestens 25° Neigung und in der Festschriftung rechtwinklig zur Nachbargrenze oder mit einem waagerechten Flachdach auszuführen.
 - Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind die Garagen im gleichen Querschnitt und in einheitlicher Höhe zu errichten.
 - An der Grundstücksgrenze zu errichtende Garagen mit Satteldach, dürfen ausnahmsweise mit einer Firsthöhe von max. 5,20 m an Oberkante natürlichem Gelände errichtet werden.
- EINFRIEDRUNGEN:** Einfriedungen im Vorgartenbereich sind aus Naturholz mit dunklem Anstrich oder als lebende Hecken herzustellen. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m nicht überschreiten.

HINWEIS:
Es wird darauf hingewiesen, daß im Oberboden bis 30 cm Tiefe mit erhöhten Schwermetallgehalten insbesondere mit Zink, Cadmium und Blei zu rechnen ist. Beim Verzicht von Obst und Gemüse wird deshalb auf die Allgemeinen Verzehrempfehlungen des NStL, Sozialministerium in der jeweils gültigen Fassung ("Brochure" "Reinhalbung der Luft" - Heft 6, S. 25-28) hingewiesen, sofern nicht spezielle grundstücksbezogene Empfehlungen des Staatl. Chem. Untersuchungsamtes Braunschweig privat eingeholt werden.
Außerdem sind beim Abfall von Überschuboden in Bezug auf eine ordnungsgemäße Entsorgung die Hinweise der aktuellen Abfallverbote beim Landkreis Goslar zu beachten und es ist mit dieser Oberstelle rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA -** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Behältergewerbes allgemein zulässig. Alle anderen unter Abs. 3 genannten Nutzungen sind jedoch unzulässig.
- ABWEICHENDE BAUWEISE - a1 -** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von der grundsätzlich geltenden geschlossenen Bauweise sind rückwärtige Anbauten mit seitlichen Grenzabständen nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen und Details für die Bereiche A bis C zulässig. Ausgenommen davon sind die Grundstücke Sommerbergstraße Hs. Nr. 102, 104, 102, 104, 108 und 108 mit Grundstück 41, 54, 55, 68, 69, 80, 81 und 83.
- WINDFANGVORBAUTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Mit Windfangvorbauten darf die vordere Baulinie bis zu einer Tiefe von 1,75 m in einer Breite von max. 2,50 m überschritten werden.
- GARAGEN, EINSTELLPLATZE UND CARPORTS** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Garagen, Einstellplätze und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten oder sonstigen überbauten Flächen zulässig.
 - Auf den Freizeitanlagen der Bereiche A bis C sind Garagen (paarweise an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Bei Bedarf von mehr als ein Pkw-Platz je Grundstück sind die weiteren nur als offene oder überdachte Einstellplätze (Carports) zulässig.
- NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebengebäude mit einem Rauminhalt von mehr als 15 m³ sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen oder außerhalb davon nur im baulichen Zusammenhang mit Garagen zulässig.
- LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - An der Vienenburger Straße ist ein geschlossener, aktiver Lärmschutz in Form der erforderlichen Garagen und Nebengebäude auszubilden. Baulücken sind durch mind. 2,0 m hohe Verbindungswand zu schließen.
- GRÜNORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Pflanzbindung für Bäume ohne vorgegebenen Standort (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB):
Flachdachflächen auf Anbauten oder Garagen, die nicht als Terrassenflächen genutzt werden, sind als Grundraster mit mindestens 10 cm dicker Vegetationsdecke und Extensivbegrünung auszubilden.
 - Die Befestigung von Zufahrten und Einstellplätzen auf privaten Grundstücken ist wasserundurchlässig zu erstellen.
 - Im Bereich von zu erhaltenden Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstücksflächen in einer Breite von mind. 2,50 m beiderseits des Baumstammes zulässig.
 - Im Bereich von zu erhaltenden Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstücksflächen in einer Breite von mind. 2,50 m beiderseits des Baumstammes zulässig.
- FREIHALTUNG VON SICHTWINKEL** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Bereich der Sichtwinkel an der Vienenburger Straße (K 1) sind Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Einfriedungen und Beweiss mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante unzulässig. Einzelräume mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m sind zulässig.



PRÄAMBEL AUF GRUND DES § 1 Abs. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER STADT GOSLAR DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45 A BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. GOSLAR, 13. 10. 1998	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS DER RAT DER STADT GOSLAR HAT IN SEINER SITZUNG AM 20. 06. 1995 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEM. § 9 Abs. 1 BauGB AM 02. 09. 1995 ÖRTLICH BEKANNTGEWACHT. DER OBERSTADTDIREKTOR I. V.	PLANUNTERLAGE KARTENUNDRISSLEGELEGENSKARTE FLUR N 954 A, B, C, D MAßSTAB 1:1000 W 954 B DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHT GEMEINLICHE ZWECKE GESTATET. § 19 Abs. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERFAHRSGES.- UND WAFESTGEBETZES VOM 07. 06. 1967 (GVBl. S. 187) GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 12 DES GEGSETZES VOM 19. 09. 1988 (Hob. OVB. S. 365). DIE PLANUNTERLAGE ENTSPICHT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER UND WEIST DIE STADTEBAULICH-BESCHLIESSENEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH SEINER WIRKLICHEN DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN INNERHALB DES BAULICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄß DER EINGETRAGENEN GRUNDRISS- UND LIEGENSCHAFTSKARTE. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHEN SITZUNGSANLAGEN MÖGLICH. GOSLAR, KATASTERAMT GOSLAR	PLANVERFASSER DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON STADT GOSLAR STADTPLANUNGS- UND VERMESSUNGSAMT GOSLAR, 15. 12. 1997	AUSLEGUNGSBESCHLUSS DER RAT DER STADT GOSLAR HAT IN SEINER SITZUNG AM 03. 02. 1998 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB BESCHLOSSEN. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 16. 2. 98 BIS 20. 03. 98 GEM. § 3 Abs. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DER OBERSTADTDIREKTOR I. V.	SATZUNGSBESCHLUSS DER RAT DER STADT GOSLAR HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEM. § 5 Abs. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 13. 10. 1998 ALS SATZUNG § 10 BAUGB, SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN. DER OBERSTADTDIREKTOR I. V.	ANZEIGEVERFAHREN DER BEBAUUNGSPLAN IST DER BEZIRKSREGIERUNG BRAUNSCHWEIG GEM. § 11 Abs. 1 UND 3 BauGB AM ANGEZEIGT WORDEN. DIE BEZIRKSREGIERUNG HAT BIS ZU DER VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT GELTEND GEMACHT (§ 11 Abs. 3 SATZ 2 BAUGB). DER OBERSTADTDIREKTOR I. V.	BEITRITTSBESCHLUSS ZU AUFLAGEN / MASSGABEN DER RAT DER STADT GOSLAR IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFUHRUNG VOM 14. 02. 98 I. V. M. 204. 2102-33005 01-6 45 NEU KURZGEFÜHRTEN AUFLAGEN, MASSGABEN, ANFORDERUNGEN IN SEINER SITZUNG AM 10. 11. 2003 BEGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT WEGEN DER ANFORDERUNGEN, MASSGABEN, ANFORDERUNGEN VOM 13. 06. 2003 BIS 27. 03. 00 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN FREIHALTUNG VON SICHTWINKEL GEM. § 11 Abs. 3 SATZ 2 BAUGB. DER OBERBÜRGERMEISTER I. V.	INKRAFTTRETEN DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEM. § 12 BAUGB AM IM AMTBLATT FÜR DEN LANDKREIS GOSLAR BEKANNTGEWACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM IN KRAFT GETRETEN. DER OBERBÜRGERMEISTER I. V.	VERFAHRENS-UND FORMVORSCHRIFTEN INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN. GOSLAR, DER OBERBÜRGERMEISTER I. V.	
STADT GOSLAR GEZ. DR. HESSE OBERBÜRGERMEISTER	STADT GOSLAR GEZ. PRIMUS OBERSTADTDIREKTOR	STADT GOSLAR GEZ. I. A. SCHNEIDER VERMESSUNGS- OBERAMTSRAT	STADT GOSLAR GEZ. I. A. RÖSNER DIPL.-ING.	STADT GOSLAR GEZ. KOHL STADTBAURAT	STADT GOSLAR GEZ. KOHL STADTBAURAT	STADT GOSLAR GEZ. KOHL STADTBAURAT	STADT GOSLAR GEZ. KOHL STADTBAURAT	STADT GOSLAR GEZ. KOHL STADTBAURAT	STADT GOSLAR GEZ. KOHL STADTBAURAT	STADT GOSLAR GEZ. KOHL STADTBAURAT

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 A

NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45

GINSTERBUSCH

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

SOWIE TEILWEISE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 69 "IM SCHLEEKE II"

M 1:1000